



Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala / SSA Project Oy / AK

VD/3025/10.00.02.02/2021
AK/JSa

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus Vantaan kaupungin Viinikkalan kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta 92-424-3-16 erottamattomasta 16 143 m² suuruudesta määräalasta 92-424-3-16-M503 SSA Project Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Alue on asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi LP. Alueella on vireillä asemakaavamuutos 002467/ Viinikkalankuja 9. Kaavamuutoksella alue muuttuisi teollisuusrakennusten korttelialueeksi T. Vuokra-aika on 1.6.2021 - 31.5.2051. Vuosivuokra on ennen asemakaavan vahvistumista 40 500 euroa ja sen jälkeen 72 900 euroa vuodessa. Vuokralaisella on oikeus ostaa määräala asemakaavan voimaantulon jälkeen 1 458 000 euron kauppahinnalla 31.5.2023 mennessä ja tämän jälkeen käypään hintaan 31.5.2031 mennessä.

SSA Project Oy kuuluu SSA Group Oy:n konserniin, joka kehittää kiinteistöjä muuttuvan maailman tarpeisiin. SSA Project Oy vastaa konsernin rakentamisesta. Muita konserniin kuuluvia yhtiöitä ovat SSA Hotels Oy ja SSA Digi Oy.

SSA Project Oy on vuonna 2013 perustettu yritys, jolla on toimipisteet Vantaalla, Jyväskylässä, Oulussa ja Kuopiossa. Yrityksen kotipaikka on Vantaa ja sen liikevaihto oli vuonna 2020 51,3 miljoonaa euroa ja henkilökuntaa on runsaat 70.

SSA Project Oy on hakenut Vantaalta toimitilatonttia, johon rakennetaan kylpyhuonemoduuleja valmistava tehdas. Jatkossa valmistettaisiin myös muita asunto- ja hotellirakentamiseen liittyviä esivalmisteisia moduuleja esim. keittiökalusteita ja parvekkeita. Nykyinen moduulitehdas toimii tällä hetkellä Vantaan Kivistössä vuokratiloissa. Tehdas työllistää nykyisellään 24 henkilöä. Uusi tehdas tulee työllistämään noin 60 henkilöä.

Vantaan kaupunki omistaa Viinikkalan kaupunginosassa tilasta 92-424-3-16 erottamattoman määräalan 92-424-3-16-M503. Määräalan suuruus on 16 143 m². Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu pysäköintialueeksi (LP), mutta alueelle on vireillä asemakaavamuutos 002467. Kaavamuutoksella alue muuttuisi teollisuusrakennusten korttelialueeksi T ja rakennusoikeutta alueelle tulee noin 8 100 k-m². LP-alue liittyi aikoinaan moottoriradan toteuttamissuunnitelmiin, jotka sittemmin ovat rauenneet.

Tulevan tontin maaperä on savea, minkä takia aluetta pitää esikuormittaa noin vuosi ennen rakentamista. Vaihtoehtona olisi tontin stabilointi, mikä nostaisi rakentamiskustannuksia huomattavasti.

Kiinteistöt ja tilat esittää tehtäväksi SSA Project Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen Viinikkalassa sijaitsevasta 16 143 m² suuruudesta erottamattomasta määräalasta 92-424-3-16-M503. Vuokra-aika on 1.6.2021 - 1.6.2051.

Määräalan vuosivuokra on 1.6.2021 - 31.5.2023 välisenä aikana 40 500 ja asemakaavan tultua voimaan, aikaisintaan 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa vuodessa. Kaupunki ei peri määräalasta vuokraa esikuormitusajalta 1.6.2021-1.6.2022, koska perustamisolosuhteet ovat erittäin haastavat.



SSA Project Oy:lla on oikeus ostaa määräala kaavamuutoksen 0002467 vahvistumisen jälkeen käypään hintaan. Kauppahinnaksi on sovittu 180 euroa/ k-m2. Nyt sovittu kauppahinta on voimassa 31.5.2023 asti.

Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m2 tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m2).

Mikäli asemakaavamuutos 0002467 Viinikkala ei tule voimaan, vuokra-aika on 10 vuotta ja tällöin vuokrankausi on 1.6.2021 - 31.5.2031 ja vuosivuokra 40 500 euroa.

Maanvuokrasopimuksella Vantaan kaupunki ja SSA Project Oy yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Määräalan vuokra-aika on 1.6.2021–31.5.2051.
- Määräalan vuosivuokra on 72 900 euroa (5 % tontin myyntihinnasta 180 €/k-m2, mikä vastaa alueen käypää hintaa toteutuneiden kauppojen perusteella).
- Vuokraa ei peritä 1.6.2021–1.6.2022 väliseltä ajalta.
- Määräalan vuosivuokra on 1.6.2022 alkaen 40 500 euroa/ vuosi.
- Määräalan vuosivuokra on 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa/ vuosi edellyttäen lainvoimaista kaavaa
- Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 40 000 euron suuruisen panttaussitoumuksen pankin kuittaamattomuustodistuksella tai 40 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteiden (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää maanvuokrasopimusta tai muutoin luovuttaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta.
- Vuokralaisella on oikeus lunastaa määräala 1 458 000 euron käypään hintaan, kun vireillä oleva asemakaavamuutos 0002467 on tullut voimaan, kuitenkin 31.5.2023 mennessä sekä tämänkin jälkeen käypään hintaan, kuitenkin viimeistään 31.5.2031 mennessä.
- Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran ja kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m2 tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m2).
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupungilla on lisäksi oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- Määräalan rakentamisvelvoite on 2/3 rakennusoikeudesta, joka tulee käyttää 31.12.2024 mennessä.
- Mikäli asemakaavamuutos 0002467 ei tule voimaan, määräalalle ei aseteta rakentamisveloitetta
- SSA Project Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustetun kiinteistöosakeyhtiön kanssa sopimuksen vuokralaista koskevista sopimusvelvoitteista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.
- Määräalan 92–424–3–16-M503 maanvuokrasopimus tulee tehdä 30.9.2021 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle



ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa,

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vuokrataan SSA Project Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Viinikkalassa sijaitseva 16 143 m² suuruinen tilasta 92-424-3-16 erottamaton määräala 92-424-3-16-M503.
- b) Vuokra-aika on 1.6.2021- 31.5.2051 (30 vuotta), edellyttäen että asemakaavamuutos 0002467 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.5.2023 mennessä ja tulee olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.
- c) Mikäli asemakaavamuutos ei tule olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan, vuokra-aika on 1.6.2021-31.5.2031 (10 vuotta).
- d) Määräalan vuosivuokra on 1.6.2022 alkaen 40 500 euroa. Määräalan vuosivuokra on kaavan tultua voimaan, aikaisintaan 1.6.2023 alkaen 72 900 euroa.
- e) Vuokraa ei peritä 1.6.2021-1.6.2022 väliseltä ajalta.
- f) Kun asemakaavamuutos 002467 on tullut voimaan, vuokralaisella on oikeus lunastaa kiinteistö 1 458 000 euron kauppahinnalla viimeistään 31.5.2023 mennessä ja tämän jälkeen käypään hintaan, kuitenkin viimeistään 31.5.2031 mennessä.
- g) Kaupungilla on oikeus periä alueesta lisävuokraa sekä lisäkauppahintaa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (180 €/k-m² tai myöhempi käypä arvo), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran ja kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 100 k-m²).
- h) Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.
- i) Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Maanvuokrasopimus ja esisopimus kiinteistökaupasta määräala 92-424-3-16-M503 Viinikkala
- Kartta vuokrattavasta määräalasta 92-424-3-16-M503
- Johtokartta 92-424-3-16-M503 Viinikkala

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhaku: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Tonttiasiamies Jari Sainio, 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi